

2012年资产评估师《资产评估》基础讲义：资产评估的假设与原则 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_647307.htm 第二节 资产评估的假设与原则

一、资产评估假设
资产评估的假设中最重要的基本假设有：交易假设、公开市场假设、持续使用假设和清算假设。

（一）交易假设
1.含义：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2.意义：（1）为资产评估得以进行创造了条件；

（2）限定了资产评估的外部环境：资产是被至于市场交易之中，不能够脱离市场条件而孤立的进行资产评估。

（二）公开市场假设
1.含义：（1）公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样的市场中进行交易。

（2）公开市场的含义：指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方发的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制，或不受限制者的条件下进行的。（3）公开市场是有范围的，可以根据实际评估业务确定其范围。（4）资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

2.使用条件 凡是能够在公开市场上交易，用途较为广泛或者通用性较强的资产，都可以考虑使用公开市场假设进行评估。
3.意义：其他假设（持续使用假设和清算假设）都是以公开市场假设为基本参照。

（三）持续使用假设
1.含义：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态

，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

2.使用条件 持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的假设，其评估结果使用范围常常使用限制的，他只对特定的买者或者卖者是公平合理的。

3.分类：该假设细分为三种情况：在用续用；转用续用；移地续用。

（四）清算假设 清算假设是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明；清算评估值通常要低于公开市场假设和持续使用假设前提下同样资产的评估值。

二、资产评估的原则

（一）资产评估工作原则

- 1.独立性原则 评估主体和评估业务的当事人双方不能有任何的利益关系。独立性原则包含两层含义：（1）评估机构的独立性；（2）评估机构和评估人员在评估工作始终坚持独立的第三者地位。
- 2.客观公正性原则 客观公正性原则要求资产评估工作实事求是，尊重客观实际。
- 3.科学性原则 科学性原则要求资产评估机构和评估人员必须：（1）遵循科学的评估标准；（2）以科学的态度制定评估方案；（3）采用科学的评估方法进行资产评估。

（二）资产评估经济技术原则 在资产在评估执业过程中的一些技术规范和业务准则。

- 1.预期收益原则 是以技术原则的形式概括出资产及其价值的最基本的决定因素。资产价值的高低主要取决于给他的所有者预期的收入的高低。收入越多价值越高。是收益法中收益额确定的重要基础前提。
- 2.贡献原则（1）是预期收益原则的一种具体化；（2）主要适用于。构成某整体资产各组成要素资产的贡献，或者是当整体资产缺少该项要素资产将蒙受的损失。
- 3.替代原则 作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的物品，

应有大致相同的交换价值。如果具有不同的交换价值或价格，买者会选择价格较低者。这是市场法评估的理论基础

4. 供求原则 假定在其他条件不变的提下，商品价格随着需求的增长而上升，随着供给的增加而下降。是对替代原则的补充
5. 评估时点原则 评估基准日为资产评估提供了一个时间基准。本原则要求资产评估必须要有评估基准日，评估值就是评估基准日的资产价值。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com